

# Продажа дома после вступления в наследство по законам РФ



Наследуя дом, вы должны быть готовы к осуществлению некоторых законных действий, которые обеспечат переход наследуемого объекта в вашу собственность. Законом предусмотрены два способа принятия наследства – формальный и фактический.

Только после получения свидетельства о праве на наследство, можно будет зарегистрировать дом на себя. Невыполнение основных требований при оформлении наследства может привести к неприятным последствиям.

## Продажа дома, полученного по наследству

Когда наследник приобретает дом в качестве объекта наследуемого имущества, он вправе поступать с ним так, как он пожелает. Иногда дом решают продать.

Заключить договор купли-продажи можно только при наличии свидетельства о государственной регистрации права на дом. Получить этот документ можно после регистрации прав собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии.

Никаких трудностей с продажей унаследованного дома не возникнет, если его собственником является один наследник. Вся процедура продажи осуществляется по обычной схеме, характерной для купли-продажи недвижимости.

Как быть, если наследников дома несколько, и каждый из них имеет право на свою долю? Если они сумеют договориться и принять общее решение о продаже недвижимости, то в результате

сделки каждый из них получит свою часть денег от общей суммы, вырученной от продажи.

**В том случае, когда договориться не получилось, но инициатор продажи не хочет отступить от задуманного, он имеет право продать свою часть. Прежде всего, он обязан известить других владельцев о своем намерении и предложить им приобрести свою часть.**

В письменном уведомлении продавец сообщает остальным собственникам о своих планах и указывает цену продаваемой части. Если никто из собственников не согласился стать покупателями данного объекта, его можно выставить на продажу.

Когда совершается сделка купли-продажи части дома, у продавца должен быть собран необходимый в таких случаях пакет документов, включая уведомление, отправленное остальным собственникам дома, а также отказ данных граждан приобрести продаваемую часть (отказ заверяется нотариально).

При продаже дома, возникают различные нюансы. Например, иногда, продавая дом, собственник обнаруживает, что в домовой книге сделана запись о регистрации граждан, которые там не проживают, и об их месте нахождения ничего не известно.

Продать дом с таким «дополнением» практически невозможно. Снять данных граждан с регистрации самостоятельно не получится. Поэтому придется прибегнуть к обращению в суд.

Подведем итог: оформить дом, полученный по наследству можно, но следует подготовиться к некоторым сложностям. Придется побегать по различным инстанциям, иногда не обойтись без суда. Но, в итоге, вы станете собственником дома или его части, которую, при желании, можно продать.

Когда граждане продают недвижимое имущество, полученное по наследству, они должны оплатить определенный законом налог. Его размер равен 13 % от оценочной стоимости объекта недвижимости. Чтобы определиться с размерами налоговой выплаты

следует обратиться к Налоговому кодексу РФ, а именно п. 2, ч. 1 ст. 228.

Если объектом продажи является движимое имущество, налог выплачивается в таком же размере, как и в случае с недвижимостью – 13% от общей стоимости (ст. 130 ГК РФ, ст.ст. 208, 224 НК РФ).

**Одним из основных условий заключения сделок по купле-продаже имущества, полученного по наследству, является владение данной недвижимостью в течение не менее трех лет.**

Собственником данного имущества должен выступать налоговый резидент РФ. Кто в нашей стране может быть признан налоговым резидентом?

Это граждане, пребывающее на территории нашего государства в течение 183 дней в году. Они имеют право выезжать из страны на срок до шести месяцев для прохождения лечения, или в деловую командировку (ч. 2, ст. 207 НК РФ).

В случае несоответствия ситуации хотя бы одного из выше перечисленных условий, лицо не может считаться резидентом РФ. Граждане, не являющиеся резидентами РФ, при продаже недвижимости будут платить налог в размере 30 % от общей стоимости имущества, полученного по наследству.

Граждане РФ, продавая унаследованное имущество, которое находилось в их собственности менее трех лет, могут получить налоговый вычет (ст.ст. 210, 220 НК РФ). В том случае, когда объектом продажи является унаследованная доля в уставном капитале или ценные бумаги, собственник платит налог в соответствии со ст.ст. 214.1 и 217 НК РФ.

Одного желания продать дом, полученный по наследству, недостаточно. Для этого необходимо иметь определенное законное подтверждение права продавать тот или иной объект.

Прежде всего, речь идет о государственной регистрации права

собственности. Эта бумага, также не может быть получена просто так, основанием для регистрации является свидетельство о праве на наследство.

Ранее мы уже упоминали о том, что принять наследство можно не только посредством обращения к нотариусу, но и по факту.

**Когда имущество перешло во владение именно таким способом, то в случае его продажи, наследнику придется выполнить некоторые действия:**

- Обратиться к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство. Сделать это нужно в срок до окончания шести месяцев после смерти наследодателя;
- Вторым способом получения свидетельства является обращение в суд. В данном случае приходится доказывать, в связи с окончанием срока формального наследования имущества, факт принятия наследства.

Результатом одного из перечисленных действий выступает свидетельство о праве на наследство. Имея этот документ, наследник может обратиться в государственный реестр и зарегистрировать имущество на себя. Только после этого сделка купли-продажи недвижимости, полученной по наследству, становится возможной.

**Обратите внимание!** Продать дом или квартиру, которая не была зарегистрирована, не получится. Государственный реестр не сможет оформить данную сделку. Да и получить много денег за неоформленную недвижимость не получится, за риск осуществляемой сделки покупатели потребуют значительную скидку.

Человек может быть продавцом, а может быть и покупателем недвижимости.

**В случае заключения сделки, в которой объектом является неоформленный дом или квартира, полученные продавцом по**

**наследству, нужно быть очень внимательными, так как:**

- продавая неоформленный дом, наследник пытается продать то, что по закону ему не принадлежит;
- официально такая сделка не будет признана законной, то есть не будет никакой регистрации;
- человек, который приобрел имущество, не сможет его оформить на себя. То есть, если он оплатил сделку, скорее всего он останется и без дома и без денег.

**Важно! Не стоит приобретать недвижимость, которая не была оформлена по закону. Нельзя верить на слово продавцу, который утверждает, что он – единственный наследник, и никто не будет больше претендовать на данное имущество. В данной ситуации не избежать неприятных сюрпризов.**

Чтобы не было никаких проблем ни у продавца, ни у покупателя, нужно оформлять недвижимость в соответствии со всеми требованиями. Когда не будет всех необходимых документов, наследник не сможет заключить сделок с данным имуществом.

Какую бы сделку не совершал наследник, ему нужны правоустанавливающие документы на недвижимость. Если их не будет, сделка может быть заключена только посредством обращения в суд.

Когда наследник получает в наследство имущество и оформляет его по всем правилам, у него появляется возможность поступать с ним по своему усмотрению. Имущество можно продать, обменять, подарить. Но главное условие для беспрепятственного совершения данных сделок – регистрация имущества в Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии.

Когда на руках у наследника есть подтверждение регистрации недвижимости, сделки осуществляются по стандартной схеме. Но это при условии, что наследник один.

В том случае, если наследников несколько, принимать решение о заключении той или иной сделки придется сообща. Прибыль,

полученная от продажи, делится между наследниками в пропорции, соответствующей долям наследников в общем имуществе.

Не всегда легко достигнуть согласия в сделках, где объектом является наследуемое имущество. В том случае, когда кто-то из собственников не согласен продавать дом, у инициатора продажи есть возможность продать только свою часть наследства.

Утвердившись в своем решении, собственник обязан известить остальных наследников о намерении продать часть имущества, которая принадлежит только ему. У сособственников имущества появляется возможность приобрести часть, выставленную на продажу.

**Важно! Извещение должно быть составлено в письменном виде, и отправлено по почте заказным письмом с уведомлением. В нем обязательно указывается цена продаваемого объекта.**

Часть дома можно продать другим лицам, если никто из лиц, имеющих на покупку первостепенное право, не принял данное предложение. Стоимость продаваемого объекта не должна быть ниже той цены, которую продавец указывал в уведомлении другим наследникам. Во время заключения сделки продавец должен иметь документ, заверенный нотариусом, об отказе других наследников приобретать данный объект.

Часто наследник не подозревают о наличии лиц, которые также зарегистрированы на данной жилой площади. Иногда они узнают об этом только в процессе оформления дома.

Продать такой дом нельзя, так как на продажу должно быть согласие всех граждан, прописанных по данному адресу. Наследник не сможет сам выписать этих граждан, поэтому решить проблему можно только обратившись с данной проблемой в суд.

**Сколько стоит оформить дом, полученный в наследство?**

**Всеми делами по оформлению наследства занимается нотариус. Его услуги являются платными:**

- За оформление дома, полученного по наследству, придется заплатить около 5 тысяч рублей;
- Свидетельство о праве на наследство стоит 3200 рублей. Если недвижимость находится в пределах Москвы, то стоимость документа будет выше;
- При оформлении наследства в обязательном порядке оплачивается государственная пошлина;
- Чтобы получить дополнительные сведения по наследственному делу могут понадобиться различные дополнительные сведения. За отправленный запрос придется заплатить 300 рублей.

Имея представление о стоимости отдельных услуг, можно подсчитать общую сумму, которую придется заплатить за процедуру оформления наследства.

Получение наследства – сложная и хлопотная процедура. Но тем приятнее будет результат ваших физических и моральных затрат, когда вы станете полноправным владельцем недвижимого имущества, оставленного вам по наследству.